

# Öffentliche Bekanntmachung

## Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Kohlplatte II mit 1. und 2.Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiernsheim hat am 16.10.2019 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Kohlplatte II mit 1. und 2.Änderung“ und den Entwurf der aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom Büro Repple vom 16.10.2019 maßgebend. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach § 13 a ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt wird.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit findet, entsprechend des § 13a BauGB, nicht statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung vom **12.11.2019 bis einschließlich 16.12.2019** bei der Gemeindeverwaltung Wiernsheim, Marktplatz 1, 75446 Wiernsheim zu den üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt.

Umweltbezogene Informationen zum Plangebiet sind nicht verfügbar.

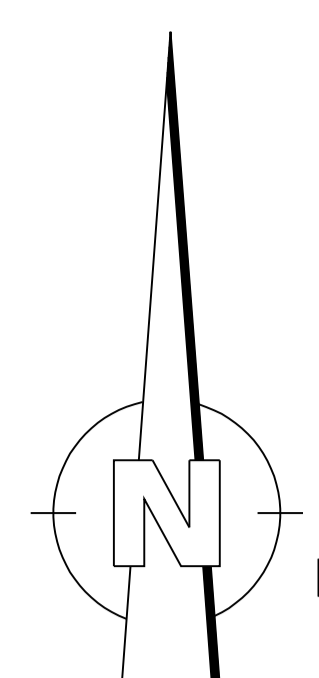
Die Öffentlichkeit kann sich in diesem Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb der genannten Frist zur Planung äußern.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Wiernsheim, 05.11.2019

Karlheinz Oehler  
Bürgermeister



Bei den Glattbacher Forchen

# Zeichenerklärung zum Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung § 1 - 11 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet, eingeschränkt § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 BauGB, § 16 BauNVO

0,4  
I II  
FH = 8,0 m  
B = 386,50  
Grundflächenzahl (GFZ)  
Zahl der Vollgeschosse = I bzw. II  
Firsthöhe, max. 8,0 m über Bezugshöhe  
Bezugshöhe, max. EFH - Höhe, in m über NN.

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

**E** **ED**  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 BauGB

**P**  
Fahrbahnfläche  
Parkfläche, wasserdurchlässig  
Gehweg

5. Grünflächen § 9 BauGB

**G**  
Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung  
**B**  
Anpflanzung hochstämmiger Baum

6. Sonstige Planzeichen

**---** Abgrenzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB  
**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung v. 21.3.2017

**---** 15650 alte Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer

**---** neue Flurstücksgrenze  
**○** Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannstation)

GEMEINDE WIERN SHEIM IM ENZKREIS  
ORTSTEIL SERRES  
**BEBAUUNGSPLAN  
KOHPLATTE II**  
mit Bebauungsplanänderung v. 21.03.2017

Maßstab 1:500

Als Satzung gemäß § 10 BauGB am 14.10.2015 vom Gemeinderat beschlossen

In Kraft getreten durch Bekanntmachung am 22.10.2015

Den o.a. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Ausfertigung mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt.

GEHLER, Bürgermeister

Ausarbeitung des Bebauungsplan - Vorentwurfes  
Gefertigt: Illingen, den 25.06.2014  
Geändert: Illingen, den 10.07.2015  
Geändert: Illingen, den 01.10.2015

Ausgefertigt:  
Wiernsheim, den 09.11.2015

**GÜNTER REPPLE**  
Dipl.-Ing.(FH) B08  
Vermessungs- u. Ingenieurbüro  
Ortszentrum 11, 75428 Illingen  
Tel. (07042) 82 08 22/23 • Fax 2 40 99

GEHLER, Bürgermeister



## **T E X T T E I L**

### **zum Bebauungsplan**

### **KOHLPLATTE II mit 1. und 2.Änderung**

#### **Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.IS 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.IS 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017.(GBl.S. 612, 613) geändert worden ist.

Anlagen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften siehe Bebauungsplan „KOHLPLATTE II“:

- Umweltbericht
- Artenschutz
- Lärmschutzgutachten
- Baugrundgutachten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Nördlich der Neubaugebietes Kohlplatte 1,
- östlich der K 4502 nach Großglattbach.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

A) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinden werden aufgehoben.

B) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

## 1.01 Bauliche Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

### a) **Art der baulichen Nutzung**, §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA),

§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO

Nicht zulässig sind:

Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für

kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### b) **Maß der baulichen Nutzung** (Höchstgrenze)

§ 16 - 21 a BauNVO

Die bebaubare **Grundfläche** wird durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen und durch die **Grundflächenzahl** (0,4) festgelegt.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### c) **Zahl der Vollgeschosse**

Höchstwert Z = I und Z = II nach Planeintrag

Die höchstzulässige **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude

beträgt zwei.

Höchstwert Z = II

(Änderung im Baufeld zwischen Hedwig-Dohm-Straße und der K 4502)

Die höchstzulässige **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude beträgt drei.

### d) **Gebäudehöhe**

Für jedes Gebäude wird eine **Bezugshöhe** über NN festgesetzt. Die

**Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** darf über der **Bezugshöhe** liegen oder darf diese unterschreiten.

Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten können

Verschiebungen bei den Abgrenzungen unterschiedlicher Bezugshöhen oder

Zwischenhöhen zugelassen werden.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) der Gebäude darf bei festgesetzter Pultdachweise maximal 6,2 m über der Bezugshöhe liegen. Die Firsthöhe / Gebäudeoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf bei festgelegter Pultdachbauweise maximal gemessen zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und Oberkante First (höchste Kante des Daches) 8,0 m nicht überschreiten.

Bei Satteldachgebäuden und bei Gebäude mit Flachdächern (bei Z = I) darf die Traufhöhe (Wandhöhe) maximal 6,2 m über der Bezugshöhe liegen.

Bei Satteldächern im Bereich Geschößzahl Z = I darf die Firsthöhe nicht über 8,0 m liegen.

Bei Flachdachgebäude im Bereich Geschößzahl Z = I dürfen die Wandhöhen 6,2 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.

Im Bereich zwischen Hedwig-Dohm-Straße und der K4502 (Geschößzahl Z = II) darf die Gebäudeoberkante (OK Attika) der Gebäude bei der Flachdachbauweise 9,0 m nicht überschreiten.

Im Zusammenhang mit Pultdächern gilt auf der höher liegenden Dachseite die festgesetzte Gesamtgebäude (GH) bzw. Firsthöhe (FH) von 9,0 m.

#### **1.02 Bauweise § 9 (1) Nr.2 BauGB in V. mit § 22 BauNVO**

„E“ es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
„ED“ es sind Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen  
Im Bereich „ED“ sind auch Reihenhäuser zulässig.

#### **1.03 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in Pflanzgebotsflächen und mit mindestens 1 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Pro Grundstück ist ein Gebäude mit max. 15 cbm umbautem Raum zulässig.  
Funkantennen und Antennenanlagen für Mobilfunk sind nicht zulässig.

#### **1.04 Verkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB**

Die Aufteilung der Straßenräume ist unverbindlich.  
Die Straßenbeleuchtungen, Masten einschließlich Betonfundament, sind auf den der Straße angrenzenden Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus sind, falls zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, Stützmauern auf der Grundstücksgrenze, sowie Böschungsflächen auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

#### **1.05 Stellplätze und Garagen**

Garagen und Stellplätze sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Garagen müssen von der Straßengrenze folgende Abstände eingehalten werden: Auf der Zufahrtsseite 5,0 m, mindestens 2,00 m.  
(ein geringerer Abstand als 5,0 m ist nur mit funkgesteuertem Türöffner zulässig.)

#### **1.06 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung**

Für die Ableitung des Niederschlagswassers wird im Baugebiet ein separates Regenwasserkanalsystem verlegt.

Das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und der befestigten Flächen auf dem Grundstück muss in Zisternen, die auf den einzelnen Grundstücken anzulegen sind eingeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss 0,03 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> Dachfläche und befestigter Grundstücksfläche betragen. (bei einem Abflussbeiwert von 1,0). Bei abweichenden Abflussbeiwerten kann ein kleineres Rückhaltevolumen gewählt werden. Dabei muss der Quotient aus spezifischem Rückhaltevolumen und Abflussbeiwert nach DIN 1986-100 jedoch mindestens 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> Dachfläche betragen.

Der Regenspeicher muss mit einer integrierten Schwimmerdrossel ausgestattet sein. Der zulässige Drosselabfluss beträgt 0,2 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche + befestigter Grundstücksfläche. Der Überlauf muss an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

## 1.07 Ausgleichsmaßnahmen

### **Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) – Ausgleichsmaßnahme**

Verkehrsbegleitgrün, öffentliche und private Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung/Ansaat.

**Auf öffentlichen Grünflächen** ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Vorzusehen sind mindestens Baumarten 2. Ordnung (mittelhohe Bäume 12/15 – 20 m Höhe). Als Mindestpflanzgröße der freistehenden Hochstämme gilt 3 x v. m. B. StU 18 – 20.

**Privaten Grünflächen** sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 3. Ordnung (kleine Bäume ca. 7-15/20 m Höhe) oder größer zu pflanzen. Das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten. Alle Bäume und Sträucher sind vom Eigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls sind abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Für die Pflanzenverwendung sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Ausgleichsmaßnahme**

Für die weitere Ausarbeitung der folgend aufgeführten Maßnahmen ist eine Fachplanung (Landschaftspflegerischer Ausführungsplan und Pflege- und Entwicklungsplan) erforderlich.

Im Bereich I (röm. Eins) ist eine Magerwiese/Glatthaferwiese trockener Standorte unter Verwendung autochthonen Saatgutes und eine Baumreihe gem. Pflanzenliste herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle Bereiche sind vor Beeinträchtigungen wie Grünschnittablagerungen, sonstiger Lagerungen etc. zu schützen, das Befahren ist nur zur Pflege zulässig.

Die Flächen sind während der Bauarbeiten/Bauphase durch einen Bauzaun zu schützen. Eingriffe in den Boden oder das Befahren des Bodens in nassem Zustand sind auszuschließen.

#### **Flächen mit Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Ausgleichsmaßnahme**

Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind Lage der Anpflanzflächen und Anzahl der Bäume bindend.

Bäume im Bereich der Verkehrsanlagen sind mit ausreichendem Wurzelraum (mind. 12 m<sup>3</sup>) und Schutz vor mechanischen Verletzungen vorzusehen. Für die Nachhaltigkeit der Baumpflanzungen an diesen Standorten sind die Beachtung der fachlichen Standards der *Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.* - *Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2*; (FFL 2004) zwingend.

Es sind mind. Baumarten II Ordnung (mittelhohe Bäume 12/15 - 20m Höhe) vorzusehen. Als Mindestpflanzgröße der freistehenden Hochstämme gilt: 3 x v. m.B. STU 18 - 20.

Baumpflanzgebot ohne Standortvorgabe: Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Baugrundstücke) sind mind. 1 Baum III Ordnung (Kleinbaum 7 - 12/15m Höhe) zu pflanzen. Ggf. dargestellte Baumpflanzungen mit Standortvorgabe (s.o.) können angerechnet werden. Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg ist hierbei zu beachten.

Alle Bäume und Sträucher sind vom Eigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls sind abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Für Baum- und Strauchpflanzung in Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gelten die dort formulierten Vorgaben zusätzlich.

### **Begrünte Dachflächen – Minderungsmaßnahmen**

Flachdächer und schwach geneigte Dächer (< 15°) sind mit einer Substratstärke von mind. 10 cm extensiv zu begrünen.

Tiefgaragen sind mit einer Substratstärke von mind. 20 cm extensiv zu begrünen.

### **Bodenschutz**

Auf die unmittelbar geltenden gesetzlichen Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Es gelten folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, die i.d.R. bereits in der Objektplanung bzw. Ausschreibung des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind:

Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubgebietes.

Beschränkung der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft auf das notwendige Maß und Schutz der Böden außerhalb des Baubereiches vor temporärer Inanspruchnahme durch Ausweisen von Tabuflächen und Baulagerflächen, Errichtung von Schutzzäunen.

Sorgsamer/sachgerechter Umgang mit dem Boden:

Verzicht auf befahren nasser Böden mit schweren Maschinen (beschränken der Lasteinträge – ggf. witterungsbedingter Baustillstand; Anlage von Baustraßen); schichtgerechte sachgemäße Behandlung, (Zwischen-) Lagerung (Trennung von Ober- und Unterboden) und Wiedereinbau der zwischengelagerten Böden; frühzeitige Wiederbegrünung/Zwischensaat offener Böden – ggf. temporäre Erosionsschutzmaßnahmen ergreifen; Rückhaltung, Klärung und, wenn möglich, Versickerung von Oberflächenwasser.

Die rechtlichen Vorgaben sowie Normen und Hinweise sind unbedingt zu beachten:- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),

- Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV);
- DIN 18915 – Bodenarbeiten;
- DIN 18918 – Ingenieurbio-logische Sicherungsbauweisen;
- DIN 19731 (1998): Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial;

- BAFU (2001) Bodenschutz beim Bauen.

Sachgem. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im gesamten Baubereich, ggf. sind geeignete Sicherungsmaßnahmen vorzusehen (z.B. Abdichtungen zum Schutz von Boden und Grundwasser).

### **Artenschutz**

Vögel - Heckenbrüter: Baustraßen, Lager- und Abstellplätze sollen möglichst weit entfernt von den vorhandenen Heckenstrukturen angelegt werden (Tabuzonen im Bereich der Gehölze an der Straße).

Das Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung umgangen werden. Fällarbeiten dürfen nur von Oktober bis Februar durchgeführt werden.

fenlandbrüter: Um das Tötungs- und Störungsverbot zu umgehen, dürfen Eingriffe in die Fortpflanzungsstätte (Äcker) nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Andernfalls besteht die Möglichkeit, dass die Gelege aufgegeben werden oder durch direkte Einwirkung der Baumaßnahmen Eier und Jungvögel getötet/zerstört werden.

Das durch die Flächeninanspruchnahme entfallende Brutrevier muss im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden. Dies kann durch die Anlage von 2 Lerchenfenstern auf den umgebenden Ackerflächen erreicht werden.

### **Umweltbaubegleitung zum Fachgebiet Bodenschutz, Artenschutz und Biotopschutz**

Durch eine **Umweltbaubegleitung** durch eine Person mit naturschutzfachlichem Sachverstand und Kenntnissen der Bauabläufe kann ein fachgerechter Umgang mit den Schutzgütern sichergestellt werden.

Es wird auf das „Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden - **Umweltschadengesetz** (USchadG) vom 10. Mai 2007 hingewiesen.

Die im beigefügtem Umweltbericht festgelegten externen Kompensations-Maßnahmen müssen bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten im Baugebiet fertiggestellt werden.

Die erforderlichen Ausführungspläne sind dem Umweltamt vorzulegen.

## **1.08 Führung der Versorgungsleitungen**

Elektrische Versorgungsleitungen und Leitungen des Fernmeldenetzes sind zu verkabeln.

## **1.09 Leuchtmittel**

Für die **Außenbeleuchtung** sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und nach unten gerichteter Lichtquellen zu verwenden (keine Halogenmetalldampf- oder Quecksilberdampflampen).



## Hinweise

### 2.01 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis - Umweltschutzamt- unverzüglich zu informieren.

### 2.02 Geologie, Grundwasser

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind zu beachten. Objektbezogene Baugrundberatungen werden empfohlen. Der Grundwasserstand ist erst in größeren Tiefen zu erwarten.

### 2.03 Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

### 2.04 Lärmschutz

Ein Lärmschutzgutachten wurde erarbeitet.

### 2.05 Sonstiges

#### Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz. Biotopplanungen / grünplanerische Fachpläne. Der GOP verweist verbindlich auf die Berücksichtigung der Inhalte des Artenschutzgutachtens bei allen Biotopgestaltungs- und Pflegemaßnahmen sowie Biotopmanagementmaßnahmen.

#### Förderprogramme

Für Maßnahmen aus dem Bereich des Umwelt- und Naturschutzes existieren Förderprogramme von Bund, Land und Gemeinden. Informationen hierzu sind i.d.R. bei den jeweiligen Gemeinden und zuständigen Ämtern der Kreisverwaltung zu beziehen.

#### Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

Der Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen (z. B. bei Lichtschächten) ist sinnvoll, um deren Falleneffekte insbesondere für Kleintiere zu verringern.

#### Pflanzungen und Fällungen/Rodungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten. Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

Aufgestellt: Illingen, den 10.07.2015

Geändert: Illingen, den 01.10.2015

Geändert: Illingen, den 14.10.2015

**Geändert: Illingen, den 16.10.2019**

Ing.-Büro Repple

## C) Örtliche Bauvorschriften

§9 (4) BauGB i.Verb.m. §74 (1-3) LBO aufgrund § 74 Abs.6 LBO

### 1. Dächer

#### 1.01 Dachform § 74 (1) Nr. 1 LBO.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung (Z = I) ist keine Dachform festgelegt. Garagen sind nur mit Flachdächern oder Dachneigung unter 10° zulässig.

Im Baufeld zwischen Hedwig-Dohm-Straße und der K 4502 sind Flachdächer und Pultdächer begrünt mit Dachneigung 5-10° zulässig.

#### 1.02 Dachaufbauten

Dachgauben müssen von Außenkante der Giebelwände mindestens 1.50 m entfernt sein. Der Abstand zum First muss mindestens 1 m betragen.

#### 1.03 Dachneigung

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung (Z = I) ist keine Dachneigung festgelegt.

Die Pultdächer sind zur Erschließungsstraße nach Osten hin zu neigen.

#### 1.04 Dachdeckung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachflächen dürfen nicht aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB).“

**Die festgelegten Pultdächer sind zu begrünen.**

Dünnschichtbegrünung mit mindestens 10 cm Substratschicht.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung (Z = I) wird die Begrünung (Dünnschichtbegrünung mit mindestens 10 cm Substratschicht) empfohlen. Garagen mit Flachdächern oder Dachneigung unter 10° sind zu begrünen.

**Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.**

#### 1.05 Fassadenmaterialien

Grelle, leuchtende Farben sind unzulässig.

### 2. Garagen und Carports

#### Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Beim Neubau von Gebäuden, die Wohnungen enthalten, ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen wie folgt zu errechnen:

Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche = 1 Stellplatz

Wohnungen über 50 qm – 80 qm = 1,3 Stellplätze

Wohnungen über 80 qm – 120 qm = 1,5 Stellplätze

Wohnungen über 120 qm = 2,0 Stellplätze

Zwischenwerte bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung werden ab der Dezimalzahl 5 als ganzer Stellplatz gerechnet.

Bei Einfamilienhäusern sind grundsätzlich unabhängig von der Wohnungsgröße 2 Stellplätze erforderlich.

### 3. Grundstücksgestaltung

**3.01** Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Böschungsneigung 1:1,5) sind von den Angrenzern auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.  
Unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze sind in einer Breite von 30 cm und einer Tiefe von 50 cm zu dulden.

**3.02** Die unbebauten Flächen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der Außenwand auf der Seite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet („Vorgartenzone“), sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

#### 3.03 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden an Grundstücksgrenzen sind als Trockenmauern aus Naturstein, Gabionen (Füllung Naturstein) o.ä. auszuführen.

Entlang der „Bergstraße“ an der westlichen Außenseite des Baugebiets zum Radweg und entlang der Einfahrt des Baugebiets bis zum Kreisverkehr sind nur Trockenmauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von 2,0 m erlaubt. Grundsätzlich müssen diese Stützmauern einen lichten Abstand von mindestens 50 cm im unteren Bereich zur Grenze einhalten.

Für alle anderen Stützmauern und Böschungen an Grundstücksgrenzen gilt:  
Stützmauern auf den Grundstücksgrenzen sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 0,7 m Höhe zulässig, zu Nachbargrundstücken mit 1 m Höhe, jeweils bezogen auf die bestehenden Geländehöhe der Grenze der Grundstücke. Besteht Einigkeit bei den aneinandergrenzenden Grundstückseigentümern, ist eine gemeinsame Stützmauer ohne Versatz mit einer Gesamthöhe von bis zu 2 m zulässig. Zur Überwindung von größeren Höhenunterschieden sind weitere Stützmauern bis zu einem Verhältnis von 1:1 (d. h. bis zu einem 45° Winkel) zurück versetzt anzuordnen. Stütz- und Begrenzungsmauern, die mit dem Gebäude verbunden sind oder mit diesem eine optische Einheit bilden und mindestens 2,05 m von der Grenze im Grundstück liegen, können aus anderen Materialien als Naturstein gefertigt werden.

## Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Aufgestellt: Illingen, den 10.07.2015

Geändert: Illingen, den 01.10.2015

Geändert: Illingen, den 16.10.2019

Ing.-Büro Repple

<b>Umweltbericht</b>	UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSBILANZ nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB  Büro Volker Boden Freier Landschaftsarchitekt BDLA Ob der Ziegelhütte 3 75223 Niefern – Öschelbronn  <b>Bearbeitung:</b> Dipl.-Ing. Bernhard Finke Freier Landschaftsarchitekt BDLA
<b>Artenschutz -</b>	Erläuterungsbericht Planungsbüro Beck und Partner Rankestraße 6 76137 Karlsruhe
<b>Lärmschutzgutachten</b>	ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Dipl.-Ing(FH) Manfred Spinner Tauchplatz 11 88499 Riedlingen
<b>Baugrundgutachten</b>	Büro für Angewandte Geologie Dipl.-Geologe Harald Engel Kalkofenstraße 42 75438 Knittlingen

## Zur Begründung der 2.Änderung:

Die Vorschriften in den örtlichen Bauvorschriften sind verbindlich, Ausnahmen können vom Baurechtsamt LRA Enzkreis und der Gemeinde nicht zugelassen werden. Ein Zusatz wie „In begründeten Einzelfällen kann von diesen Festsetzungen eine Ausnahme erteilt werden.“ wurde bereits früher dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgetragen. Damals mit dem Verschieben der Bestimmung in den Textteil des Bebauungsplans. Nach Rücksprache mit dem LRA Enzkreis hält dieses diesen Zusatz für zu unbestimmt und damit bei der Auslegung für konfliktgeladen. Zudem muss die Regelung zu den Stützmauern in den örtlichen Bauvorschriften und nicht im Textteil zum Bebauungsplan stehen.

Die nun vorgeschlagene Formulierung lässt steilere Stützmauern und Böschungen als ursprünglich im Bebauungsplan „Kohlplatte II“ erlaubt, zu. Allerdings soll die Regelung nach wie vor eine schützende Wirkung im Grenzbereich der Grundstücke darstellen und z.B. eine Belichtung der untenliegenden Gebäude zulassen. Mit der Regelung ist weiterhin eine maximale Höhendifferenz der Grundstücke zueinander an den Grenzen mit 2 m möglich.

Die Ausnahme der Mauern im Inneren des Grundstücks um das Gebäude herum soll dem Bauherrn eine gewisse Gestaltungsfreiheit in Bezug auf das Gebäude ermöglichen.

Die Stützmauern entlang des Radwegs im Randbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, hin zur Kreisstraße K4502 (außer örtliche Verlängerung der Bergstraße), soll die Einheitlichkeit der Bebauung des Neubaugebiets hervorheben und den Übergang zu einer Bebauung optisch bewirken. Deshalb soll in diesem Bereich auch die Dachform soweit wie möglich, bei aller Unterschiedlichkeit der Wahl der Materialien und Farbgebung der Häuser, einen gewissen Zusammenhang der Randbebauung abbilden.

Die jetzige 2.Änderung führt die geltenden Bestimmungen der Bebauungspläne (Kohlplatte II und 1.Änderung Kohlplatte II) zusammen und soll mit den oben aufgeführten Änderungen eine Vereinheitlichung der Bestimmungen darstellen.

Die Festsetzungen wurden mit den Festsetzungen des sich anschließenden Bebauungsplans „Kohlplatte II“ abgestimmt um trotz des zeitlichen Unterschieds der Umsetzung ein zusammenhängendes Wohngebiet zu formen.